



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.02.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	SERİK BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 152. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediye Meclisinin 04.01.2024 tarihli ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nin 2022/2149 Esas ve 2023/2203 sayılı karar numarası doğrultusunda hazırlanan Cumalı Mahallesi 3086 adaya (eski 182 ada 1 parsel) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı.
KOMİSYON RAPORU:	Serik Belediye Meclisinin 04.01.2024 tarihli ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nin 2022/2149 Esas ve 2023/2203 sayılı karar numarası doğrultusunda hazırlanan Cumalı Mahallesi 3086 adaya (eski 182 ada 1 parsel) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Yapılandırma Komisyonu

T.C
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Dönem : 2024
Karar Tarihi : 04/01/2024
Karar No : 12

Toplantı : 1
Birleşim : 1
Oturum : 1

Serik Belediye Meclisi, 04/01/2024 Perşembe günü saat 14.00 itibariyle Belediye Meclis Toplantı Salonunda Ocak ayı Meclis toplantısına devam etmek üzere Belediye Başkanı Enver APUTKAN Başkanlığında üyelerden Levent KONUR, İsmail MECEK, Kemal YILDIRIM, Binnaz BÜYÜKKURT, Erdem AKSU, Mustafa OKUR, Ercan ERKAN, Hasan İLTAR, Süleyman ERTÜRK, Mehmet Cengiz BÜYÜKGEBİZ, Ayşegül YILMAZ, Ali İŞ, Nermin CAN, Fikret GÜLER, Okan ŞAHİN, Ahmet KAHYA, Halime Ceren HODA ve Kerim KUŞ'un iştiraki ile toplandı. Meclis üyelerinden Hüseyin KANTOZ, Ramazan DOLAY, Mücahit MİNDİLOĞLU, Ziya YILDIRIM, Mustafa ALKAN, Hasan Ali TUNCER, İzzeddin Fatih CANSIZ, Ahmet DURMAZ, Mustafa AKIN, Mehmet ŞAHİN, Mehmet Ali KARACAN, Mahmut YAĞCILAR ve Mehmet OKUDAN toplantıya katılmadı.

Konunun Özeti : Cumalı Mahallesi 3086 ada (eski 182 ada) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İptali. Kapanış.

Meclis gündeminin 18. maddesinde yer alan ve daha önce Meclis İmar Komisyonuna havale edilen Cumalı Mahallesi 3086 ada (eski 182 ada) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İptali konusu ile ilgili olarak; Belediye Başkanı Enver APUTKAN; konuyu görüşmeye açtı. 03.01.2024 tarihli İmar Komisyonu Raporu okundu. Yapılan müzakereler sonucunda oylamaya geçildi.

KARAR TARİHİ :
04/01/2024

KARAR NO :
12

Meclis gündeminin 18. Maddesinde yer alan Cumalı Mahallesi 3086 ada (eski 182 ada) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İptali konusu ile ilgili olarak Belediye Meclisininin 04/01/2024 günlü oturumunda hazır bulunan üyeler tarafından yapılan açık oylama neticesinde;

Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi 2022/2149 Esas ve 2023/2203 sayılı karar numarası ile iptal edilen Antalya İli Serik İlçesi Cumalı Mahallesi 3086 ada (182 ada 1) 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yeniden düzenlenmesine, Pazar Yeri ibaresinin eklenmesine, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre onanmasına, Meclis üyelerinden Ahmet KAHYA ve Halime Ceren HODA'nın 2 (İki) ÇEKİMSER oy'una karşılık diğer üyelerin 17 (Onyeddi) KABUL oyları ile, oyçokluğu ile karar verildi.

Daha sonra Meclis gündeminde görüşülecek başka konunun olmadığı görüldü ve Belediye Başkanı Enver APUTKAN Ocak ayı Meclis toplantısını kapattı.

Enver APUTKAN
Belediye Başkanı

Hasan İLTAR
Meclis Katibi

Nermin CAN
Meclis Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - SERİK BELEDİYESİ

ÖLÇEK:1 / 1000

PAFTA NO : O26A-07C-1C VE O26A-07C-2D

PARSEL NO: 3085/1,2-3086/1,2,3,4,5,6,7,8

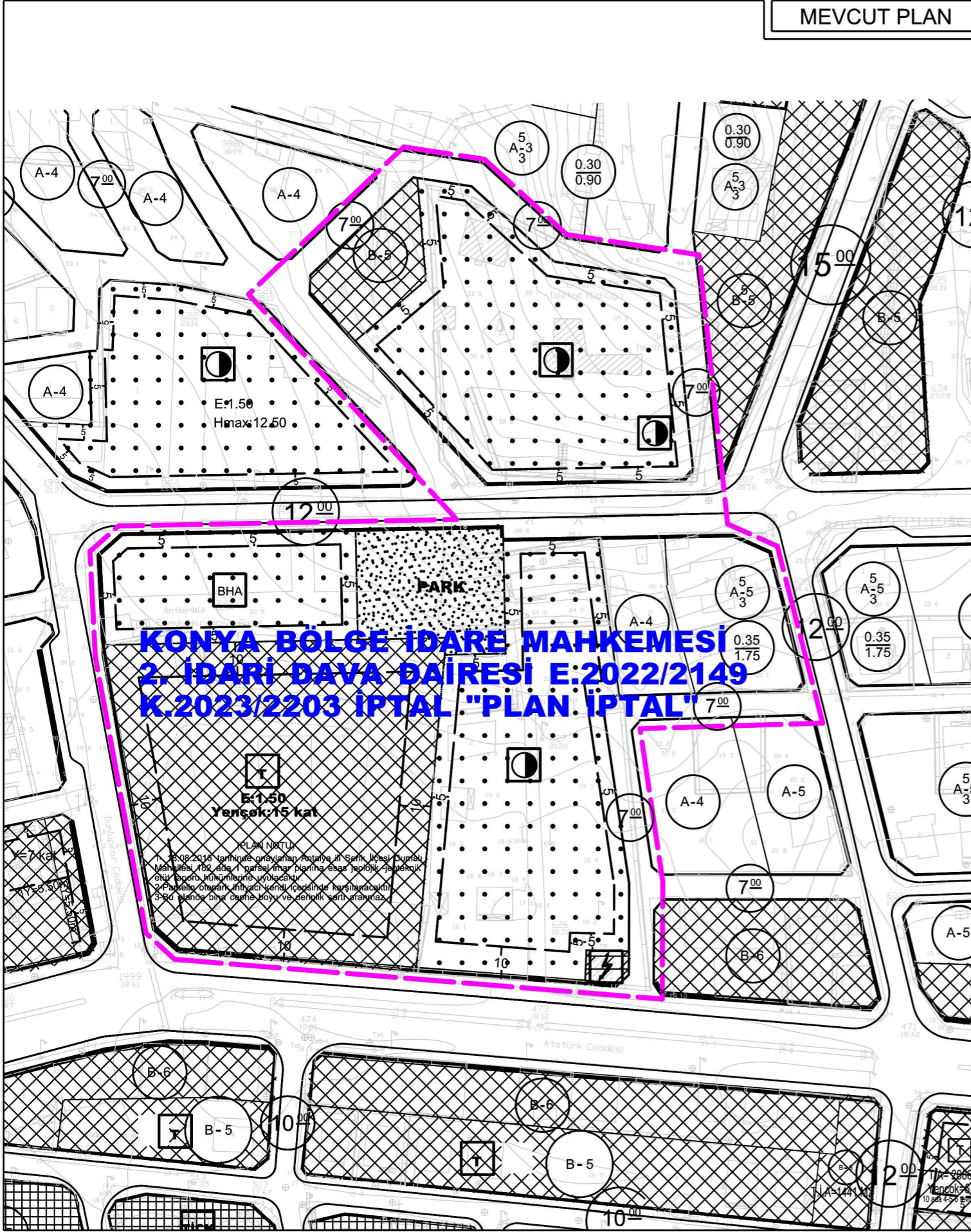
UYGULAMA İMAR PLANI

KONU: ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, CUMALI MAHALLESİ
182 ADA VE İLGİLİ PARSELLERİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

KUZEY



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

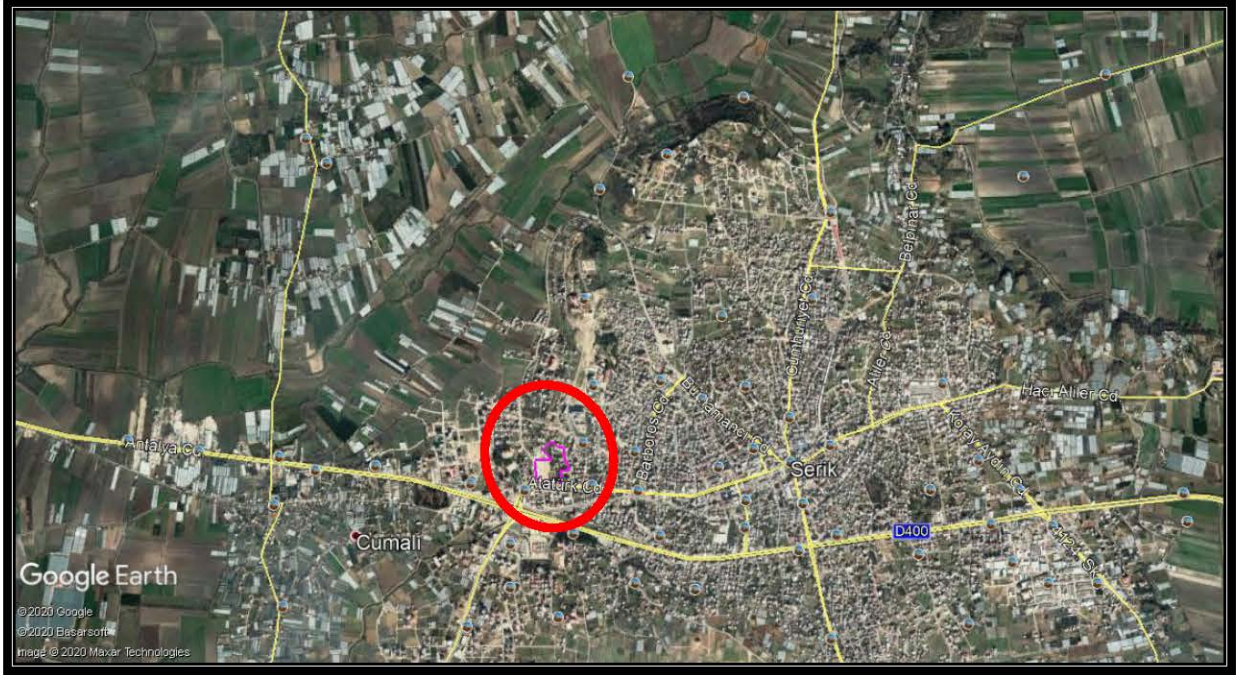
- ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- — — — YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- A-4 YERLEŞİK KONUT ALANI
- TİCARET ALANI (E=1.50 Yençok=15kat)
- TİCARET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI (PAZAR YERİ)
- 12.00 TAŞIT YOLU
- 7.00 YAYA YOLU
- PARK

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, CUMALI MAHALLESİ
3085 ADA 1,2 NOLU PARSELLER, 3086 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8 NOLU
PARSELLER VE PARK ALANINDA (ESKİ 182 ADA
1,2,3,4,5,6,7,8,9,19 NOLU PARSELLER)
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

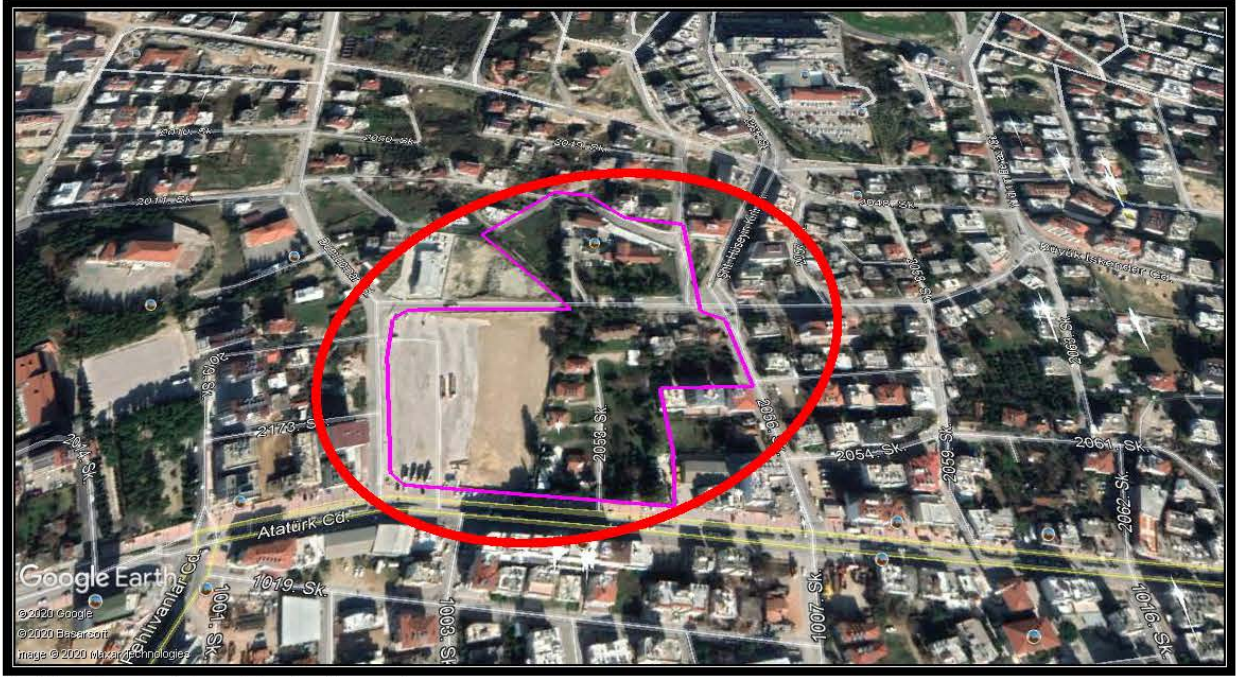
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi sınırlarında yer alan O26A-07C-1C ve O26A-07C-2D numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında bulunan 3085 ada 1,2 nolu parseller, 3086 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu parseller ve Park Alanında (Eski 182 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,19 nolu parseller) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmaktadır.

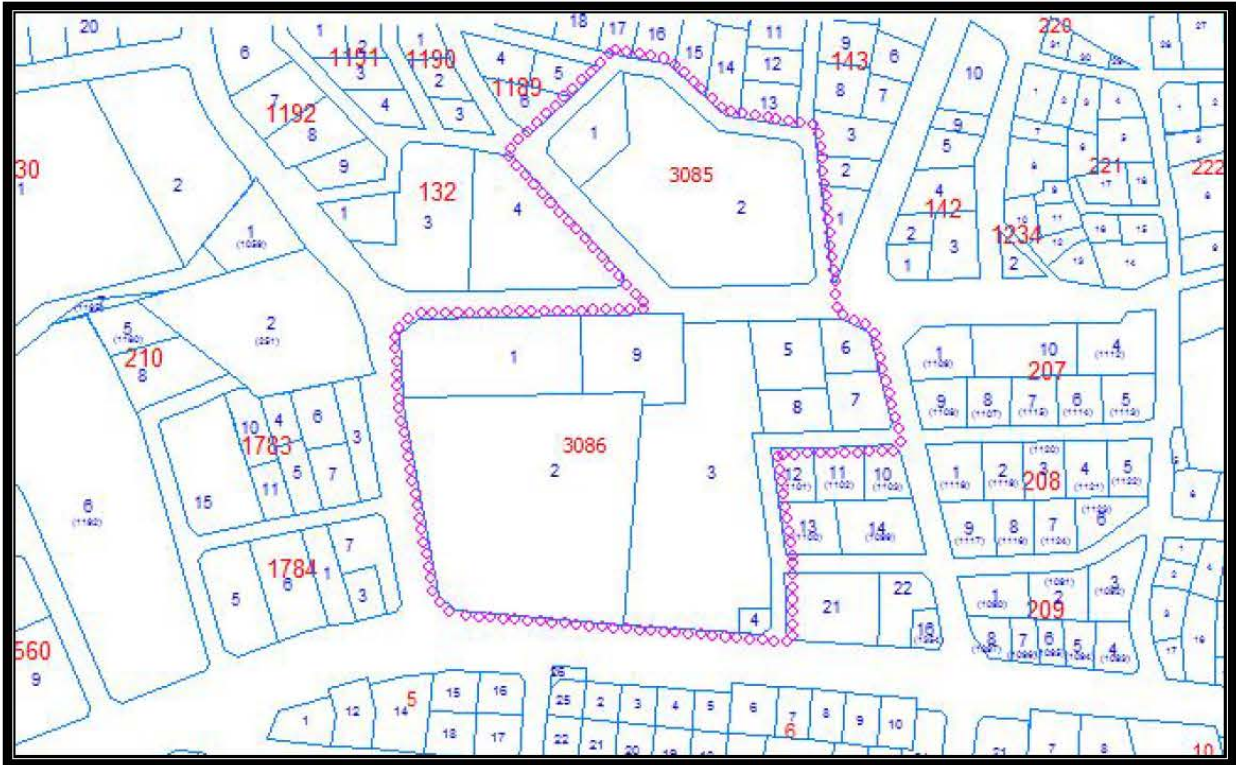
Planlama alanı yaklaşık 3.75 ha'dır.



1. Genel Uydu Görüntüsü



2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



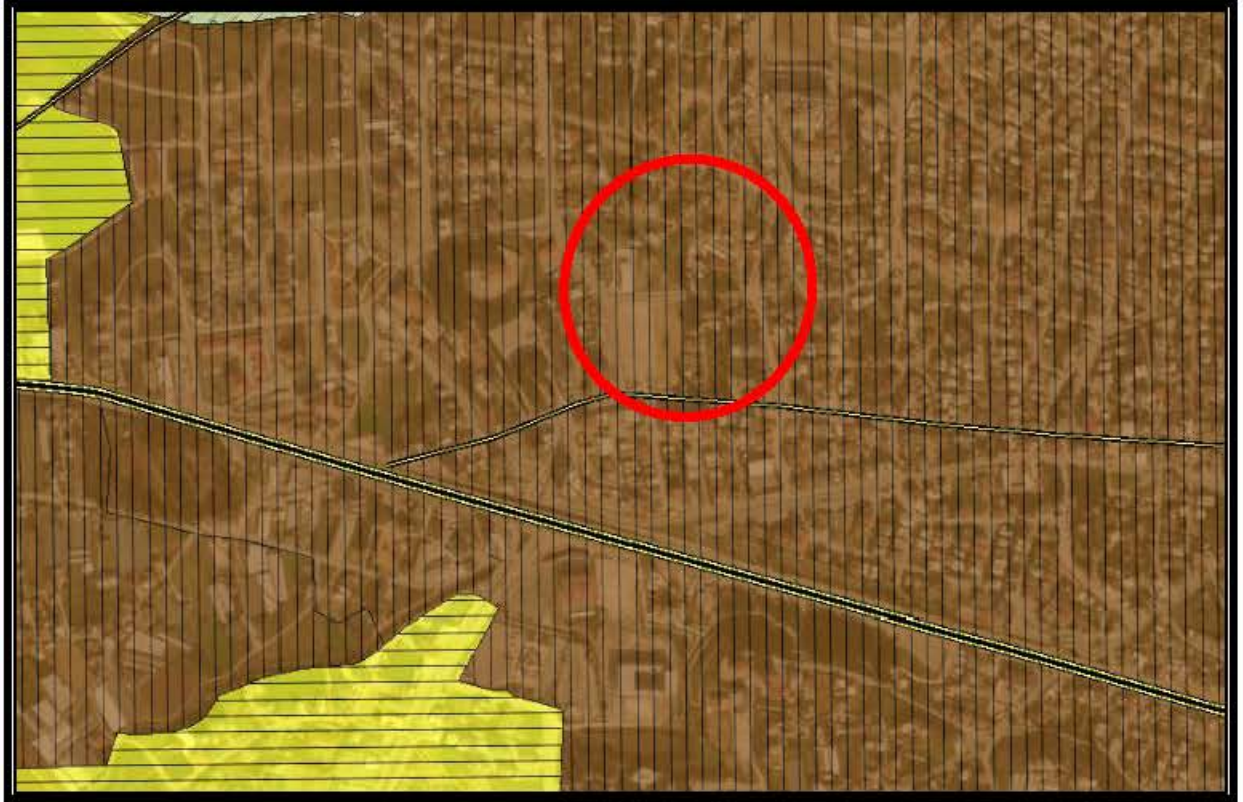
3. Kadasral Durum

Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi sınırlarında yer alan Eski 182 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,19 nolu parseller 19.01.2021 tarih ve 22 nolu Serik Belediyesi Encümen Kararı ile 04.03.2021 tarih ve 304 nolu Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı ile onaylanan parcelasyon planı (18. Madde Uygulaması) sonrasında 3085 ada 1,2 nolu parseller, 3086 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu yeni parsellere dönüşmüştür. Yeni oluşan parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

MÜLKİYET DURUMU TABLOSU			
İLÇE	MAHALLE	ADA/PARSEL	MÜLKİYETİ
SERİK	CUMALI	3085/1	Şahıs Mülkiyeti
SERİK	CUMALI	3085/2	Orman Genel Müdürlüğü
SERİK	CUMALI	3086/1	Serik Belediyesi
SERİK	CUMALI	3086/2	Kooperatif
SERİK	CUMALI	3086/3	Orman Genel Müdürlüğü
SERİK	CUMALI	3086/4	Tedaş
SERİK	CUMALI	3086/5	Şahıs Mülkiyeti
SERİK	CUMALI	3086/6	Şahıs Mülkiyeti
SERİK	CUMALI	3086/7	Şahıs Mülkiyeti
SERİK	CUMALI	3086/8	Şahıs Mülkiyeti

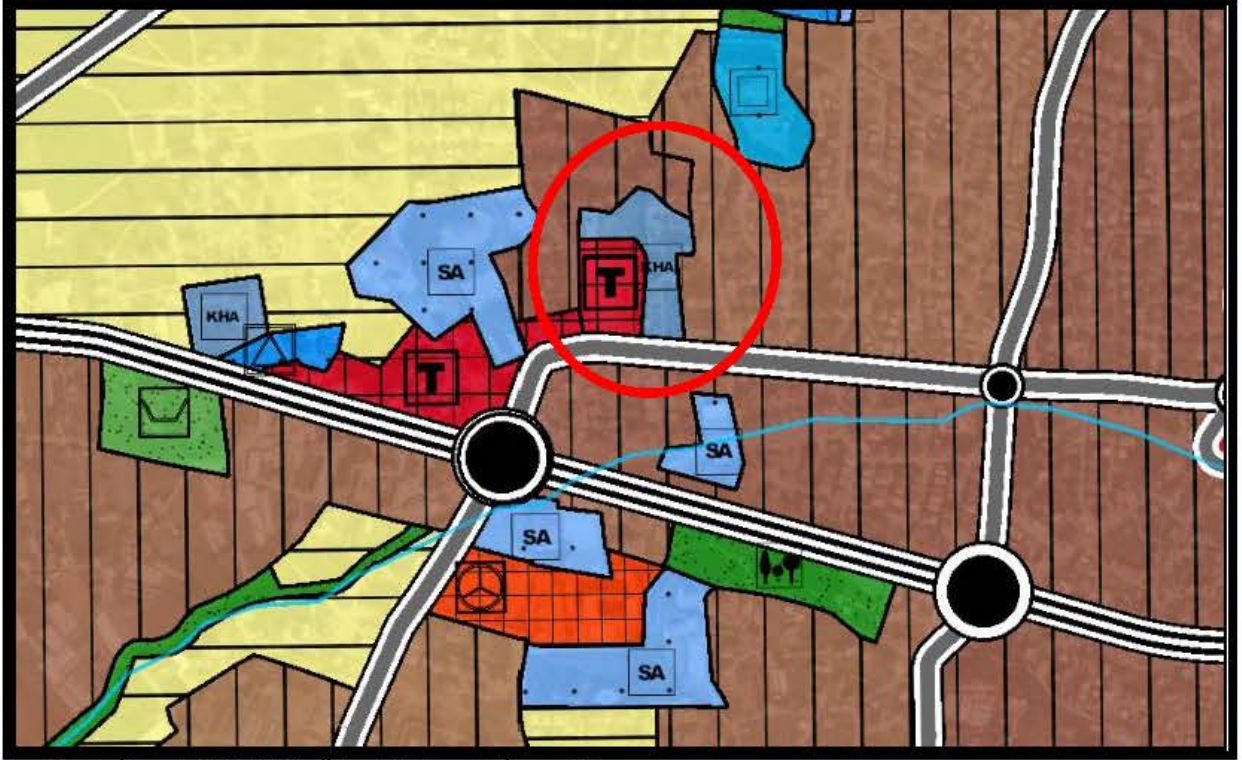
Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi 2022 tarih 2149 sayılı esas ve 2023 tarih 2203 sayılı karar numarası ile Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi 3085 ada 1,2 nolu parseller, 3086 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu parseller ve Park Alanında (Eski 182 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,19 nolu parseller) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptal kararı alınmasından dolayı alanda dava bilirkişi raporunda belirtilen esaslar dikkate alınarak yeniden düzenleme yapılmıştır.

Planlama alanı, yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı O26 paftada "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.



4. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı O26-A1 ndu paftada "Ticaret Alanı", "Mevcut Konut Alanı" ve "Kamu Hizmet Alanı" içerisinde kalmaktadır.



5. Serik İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı O26A-07C nolu paftada "Mevcut Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Kamu Hizmet Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" içerisinde kalmaktadır.



6. Serik İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında alan; Mahkeme kararından dolayı "Plansız Alan" olarak görülmektedir.

Planlama alanı içerisinde; "Yerleşik Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)", "Trafo Alanı" ve "Park" kullanım fonksiyonları önerilmiştir.

Önceki imar planı yapılaşma koşulları devam ettirilmiştir.

Öneri imar planında ilgili mahkemenin belirtmiş olduğu iptal gerekçeleri dikkate alınarak Belediye Hizmet Alanı'nın kullanım amacı belirlenmiş olup diğer kullanım fonksiyonları ve yapılaşma koşulları çevreye uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir.

- İmar Planında önerilen; Ticaret Alanında çevresine göre B-5 yapılaşma koşulu getirilmiş olup, "T" Ticaret Alanının da ise E=1.50 Yençok=15 kattır.

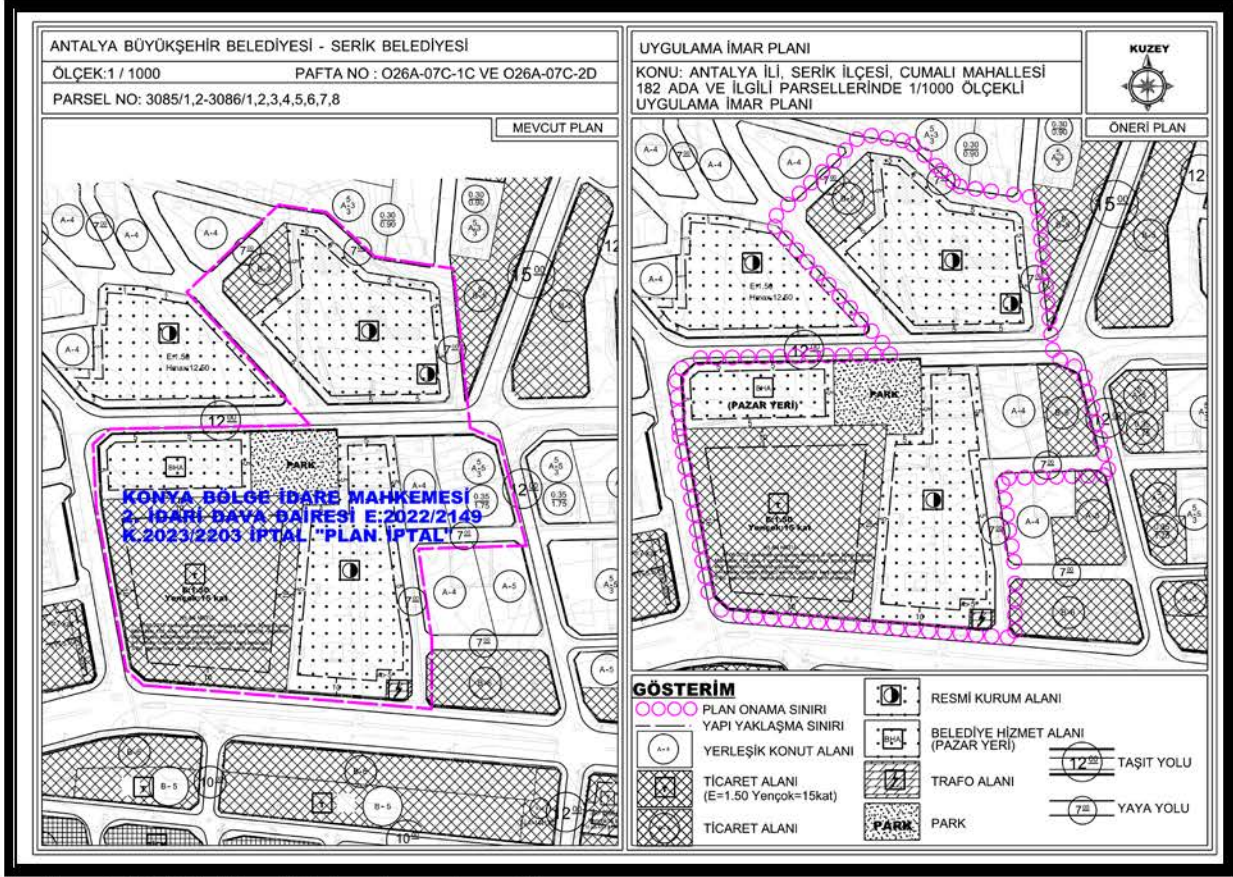
- Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri) şeklinde önerilmiştir.

- Önerilen Resmi Kurum Alanları, Belediye Hizmet Alanı'nda ise yürürlükteki Serik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları koşulları geçerlidir.

- Önerilen Yerleşik Konut Alanının önceki imar planındaki yapılaşma koşulları aynen devam ettirilmiştir.

- İmar planında 12 metrelik taşıt yolu ve 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu	
Kullanım Fonksiyonu	Alan (m²)
Yerleşik Konut Alanı	1527.00
Ticaret Alanı	11388.00
Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)	2758.00
Resmi Kurum Alanı	13236.00
Park	1675.00
Trafo Alanı	151.00
Yol	6727.00
Toplam	37462.00



7. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Öneri Uygulama İmar Planı; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederim. Saygılarımla.

T.C.
KONYA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
2. İDARİ DAVA DAİRESİ

Esas No : 2022/2149

Karar No : 2023/2203

İSTİNAF YOLUNA BAŞVURAN

(DAVACI) : SS. ANTALYA PAMUK VE NARENCİYE TARIM SATIŞ
KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ

VEKİLİ : AV. AYDIN BİLGİ
-UETS[16417-14051-71860]

KARŞI TARAF (DAVALILAR) : 1-SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. MUSTAFA GÖNÜL
-UETS[16582-85987-39267]

VEKİLİ : 2-ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
: AV. AHMET ODABAŞI (E-tebligat)

İSTEMİN ÖZETİ

: Davacı Birliğin maliki olduğu tapuda Antalya ili, Serik İlçesi Curnalı Mahallesi, 182 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Serik Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarihli 51 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/12/2020 tarih ve 856 sayılı kararının ve bu karara yapılan itirazın reddine dair Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2021 tarih ve 163 sayılı kararının iptaline karar verilmesi istemiyle açılan davada; Antalya 5. İdare Mahkemesi'nce verilen davanın reddine ilişkin 06/10/2022 gün ve E:2021/690, K:2022/1037 sayılı kararın; davacı vekilince, Serik Belediyesi'ne terk edilen 5.061,55 m²'lik alanın imar planı değişikliğine istinaden verildiği, davacının protokolde yer alan edimini yerine getirerek devri gerçekleştirdiği ve neticesinde Serik Belediyesi'nde 182 ada 1 parselin 12.848,77 m²'lik ticari alan olarak tescil edildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararı ve 1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği kararları ile davacıya ait araziden mükerrer kesinti yapıldığı ve böylelikle mülklerinden yapılan kesinti miktarının %70'lere ulaştığı, böylelikle açık bir biçimde birliğin mülkiyet hakkına tecavüz edildiği, bilirkişi raporuna yaptıkları haklı itirazlarının dikkate alınmadığı, verilen kararın hukuka aykırı olduğu iddialarıyla istinaf yolu ile kaldırılması istenilmektedir.

DAVALI SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ : Plan tadilatı işleminin kamu menfaati gereksiniminden dolayı gerçekleştirildiği, davacının %70 düzenleme ortaklık kesintisi yapıldığı iddiasının doğru olmadığı, istinaf talebinin reddi gerektiği savunulmuştur.

DAVALI ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ :

Dava konusu parselin Atatürk Caddesine cepheli kısmının ticaret alanı olarak planlanmasının çevresi ile uyumlu, sürdürülebilir ve yapılaşma koşulları itibarıyla eşitlikçi doğru bir karar olduğu, imar mevzuatına, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olarak yapıldığı sonucuna ulaşıldığı, dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu, istinaf talebinin reddi gerektiği savunulmuştur.

TÜRK MİLLETİ ADINA

1/8



T.C.
KONYA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
2. İDARİ DAVA DAİRESİ

Esas No : 2022/2149

Karar No : 2023/2203

Karar veren Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nce işin gereği görüldü:

Dosyanın incelenmesinden, davacı Birliğin maliki olduğu tapuda Antalya ili, Serik İlçesi Cumalı Mahallesi, 182 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Serik Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarihli 51 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/12/2020 tarih ve 856 sayılı kararının ve bu karara yapılan itirazın reddine dair Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2021 tarih ve 163 sayılı kararının iptaline karar verilmesi istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı, ilk derece Mahkemesince uyuşmazlığın çözümü amacıyla yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu hükme esas alınarak ve "dava konusu imar planları davacı birliğe ait Antalya ili, Serik İlçesi Cumalı Mahallesi 182 ada ve 1 parselde kayıtlı taşınmaz yönünden incelendiğinde; dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının üst ölçekli planlar olarak 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni ve 1/25000 Nazım İmar Planlarına uygun olduğu, planlarda kademeli birtikelik ilkesine uyulduğu gibi Atatürk Caddesinin güneyinin Ticaret Alanlarına, kuzey kesiminin ise daha çok Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sağlık Alanı ve Eğitim Alanları gibi kamusal kullanımlara ayrıldığı, Bölge genelinde İmar Kanununun 18. Maddesine göre işlem yapılmadığı, 15 ve 16. Maddeleri uyarınca ifraz, tevhit, terk ve tescil işlemleri yapıldığı dikkate alındığında dava konusu parselin Atatürk Caddesine cepheli kısmının Ticaret Alanı olarak planlanmasının çevresi ile uyumlu, sürdürülebilir ve yapılaşma koşulları itibari ile eşitliği doğru bir karar olduğu anlaşılmakta, imar mevzuatına, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olarak yapıldığı sonucuna ulaşılmış olup; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Serik Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarihli 51 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/12/2020 tarih ve 856 sayılı kararında ve yapılan itirazın reddine dair Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2021 tarih ve 163 sayılı kararında hukuka aykırılık görülmediği" gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği anlaşılmaktadır.

İdare mahkemeleri tarafından verilen kararların istinaf yolu ile incelemeye kaldırılabilmeleri 2577 sayılı İdari Yargılama Usûlü Kanunu'nun 45 inci maddesinde belirtilen nedenlerden birinin bulunması halinde mümkündür.

Davacının istinaf başvurusu incelendiğinde, Mahkemenin verdiği kararın, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/12/2020 tarih ve 856 sayılı karar ve bu karara yapılan itirazın reddine dair Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2021 tarih ve 163 sayılı kararına ilişkin kısmının gerekçesi ve sonucu itibarıyla hukuka ve usule uygun olduğu ve bu kısmın kaldırılmasını gerektirecek herhangi bir hukuki neden bulunmadığı anlaşılmaktadır.

İstinafa konu kararın, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Serik Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarihli 51 sayılı kararına ilişkin kısmı yönünden ise;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde nazım imar planı; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları gösteren ve uygulama imar planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile beraber bir bütün olan plan olarak, uygulama imar planı ise; tasdikli halihazır haritalar



T.C.
KONYA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
2. İDARİ DAVA DAİRESİ

Esas No : 2022/2149

Karar No : 2023/2203

üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

1406.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal kullanım tanımları ve esasları" başlıklı 5. maddesinin (a) bendinde, "**belediye hizmet alanı**: belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar" olarak tanımlanırken, aynı maddenin (h) bendinde "resmî kurum alanı; Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarınsından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunda veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlar" olarak tanımlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin "Nazım imar planı" başlıklı 23. maddesinin 1. fıkrasında, nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararların uygulama imar planlarında belirleneceği belirtildikten sonra, "Uygulama imar planı" başlıklı 24. maddesinin 9. fıkrasında, nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılmasının esas olduğu öngörülmüştür.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden, mekansal alanlar için öngörülen her kullanım kararının, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında detaylı olarak düzenlenmesi zorunluluğunun bulunmadığı, ancak gerek uygulama işlemlerine dayanak teşkil etmesi, gerekse ölçeği itibarı ile elverişliliği nedeniyle, mekansal alan kullanımunun somutlaştırılması ve detaylandırılması görevinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına bırakıldığı sonucuna varılmaktadır.

Bu tespit ve değerlendirmeler ışığında "belediye hizmet alanı kullanımı" irdelendiğinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında, mekansal kullanımın "belediye hizmet alanı" olarak gösterilmesinin yeterli olduğunun kabulü gerekirken birlikte, ulaşım yükü, nüfus ve yapı yoğunluğu başta olmak üzere planlama alanına birbirinden çok farklı etkileri buluran ve yukarıda yer verilen tanımında örnekleme yoluyla sayılan tesisleri, bir bütün olarak kapsayan "belediye hizmet alanı" gösterimi, uygulama imar planı ölçeğinde tek başına yeterli olamamakta, bu gösterim altında hangi belediye faaliyetinin icra edileceğinin belirtilmesi suretiyle kesin kullanım türünün gerek uygulama işlemlerine dayanak oluşturacak ölçüde, gerekse hukuki ihtilaf halinde yargısal inceleme ye elverecek açıklıkta somut olarak gösterilmesi zorunluluk arz etmektedir.

Uyumsuzluk bu yönüyle ele alındığında, "belediye hizmet alanı" fonksiyonunun kesin kullanım türüne yönelik somut bir belirleme yapılmaması durumunun 1/5000 ölçekli nazım imar planında zorunlu olmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında zorunlu olarak aranması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Uyumsuzlukta Dairemizin 21.06.2023 tarihli ara kararı ile birleşik heyetinden dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde belediye hizmet alanı olarak belirlenen kullanım alanında herhangi belediye faaliyetinin icra edileceğinin belirtilmesi suretiyle kesin kullanım türünün belirlenip belirlenmediği ve dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile 1/5000



T.C.
KONYA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
2. İDARİ DAVA DAİRESİ

Esas No : 2022/2149

Karar No : 2023/2203

ölçe k li nazım imar plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesi uyarınca hangi teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapıldığı hususlarının açıklandığı ve teknik ve açık/net sonuçlara varılmak suretiyle düzenlenecek ek bilirkişi raporunun hazırlanmasının istenilmesi üzerine bilirkişi heyeti tarafından hazırlanarak sunulan ek bilirkişi raporunda özetle, "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında önerilen "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına ait detay açıklama verilmemiştir. (Şekil 3). Ticaret Alanında plan notları ile parselin otopark ihtiyacının kendi içinde karşılanacağı, bina cephe boyu ve derinlik şartı aranmayacağı hüküm altına alınmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği açıklamalar bölümünde "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." denilmektedir. Ancak bu durum planlama tekniği açısından bir zorunluluk olarak görülmemektedir. Uygulamada Türkiye'nin birçok yürürlükteki imar planında Kamu Hizmet Alanlarında ve Belediye Hizmet Alanlarında bu detaylandırmanın yapılmadığı gözlenmektedir. Şöyle ki; planlar belirli bir projeksiyon yılı dahilinde gelecek öngörülerini ile birlikte yapılmakta, hedef yıl belirlenmektedir. Kamusal bir hizmet alanının tasarruf şeklinin doğrudan kesin kararlar ile gelecekteki durumunun belirlenmesi planlamanın esneklik ilkesi ile çelişmekte, gelecekte planların sık sık plan değişikliklerine konu olmasına neden olmaktadır. Bu nedendir ki yukarıda aktarılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği madde 5'de Belediye Hizmet Alanı tanımı ile birlikte içinde hangi kullanımların olabileceği detaylı olarak verilmiştir.

Kaldı ki davalı konumda olan Belediye Hizmet Alanı üzerinde doğrudan tasarruf hakkı olan Belediyelerdir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinde; planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında uyulacak esaslar sıralanmış ve onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerde de aynı usullerin uygulanacağı belirtilmiştir. Aynı maddenin "e" bendinde ise; "ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır" denilmektedir. Bu kapsamda söz konusu alan ile ilgili olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. maddede belirtilen kullanımlar çerçevesinde detaylandırma yapılması üzerine yine görüş alınacak ve uygulama yapacak kurum Belediyelerdir.

Dava konusu planlara ait plan açıklama raporunda da plan değişikliğinin gerekçesi olarak bu husus gösterilmiştir. Plan açıklama raporunda "...Yapılan plan değişikliğinin amacı planlama alanında kamu ve özel mülkiyetlerden oluşan problemlerin çözümlenebilmesi amacıyla alanda 18. Madde uygulamasına esas olacak şekilde yeniden düzenlenmesinin..." olduğu belirtilmiştir.

Dava konusu parselin içerisinde yer aldığı bölgenin mülkiyet durumu incelendiğinde, bölgede İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre işlem yapılmadığı, 15 ve 16. Maddeleri uyarınca ifraz, tevhit, terk ve tescil işlemleri yapılarak bölgenin yapılaşma dokusunun oluştuğu tespit edilmiştir. İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasında amaç, imar planına uygun düzgün yapı yapılabilir imar parselleri oluşturmaktır. 18. Madde uygulaması ile uygulama sahası içerisindeki mülk sahipleri plana eşit oranda katılm sağlamakta ve toplumun yararına olan umumi hizmet alanları oluşturulabilmektedir. Bu uygulamanın yapılmadığı zorunlu alanlarda, aynı kanunun 15. ve 16. Maddelerine göre işlem yapılabilmektedir. Bu uygulama uyarınca mülk sahipleri bedelsiz terk işlemleri gerçekleştirilmekte dir.

Daha önceden yapılan imar uygulamaları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, sağlıklı bir şekilde hayata geçmesi ve gerekli dağıtım oranlarının yeniden düzenlenebilmesi için İmar Planlarının revize edilmesi sıklıkla başvurulan bir araçtır. Söz konusu alanda da yapılan çalışma bu kapsamda değerlendirilmektedir. Bu sayede kamuya ayrılması zorunlu alanların dağılımı eşitlikçi bir şekilde sağlanabilmektedir. Dava konusu plan değişikliğinde de yeniden kamusal alan miktarlarının



T.C.
KONYA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
2. İDARİ DAVA DAİRESİ

Esas No : 2022/2149

Karar No : 2023/2203

düzenlendiği, dağıtımın tekrar yapıldığı görülmektedir. Dava konusu alan genelinde kamusal alanlara terkler hususunda oluşan farklılıklar heyetimizce İmar Planı Revizyonu yapılmasında nesnel gerekçeler olarak değerlendirilmektedir. Planlamanın eşitlik ilkesinin sağlanması yine bir plan çalışması ile mümkün olabileceği düşünülmektedir." şeklindeki tespit ve değerlendirmelere yer verildiği görülmektedir.

Bu açıdan dosyadaki bilgi ve belgeler ile ek bilirkişi raporu birlikte incelendiğinde; dava konusu parselin, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği ile bir kısmının "belediye hizmet alanı", geri kalan kısmının ise "ticaret alanı" ve "park alanı" fonksiyonuna ayrıldığı; belediye hizmet alanı olarak değişiklik yapılan alanda hangi fonksiyonun getirileceğinin somutlaştırılmaması nedeniyle 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin plan bütününe etkilerinin ölçülebilirliğinin olmadığı, dava konusu taşınmazın bulunduğu alanda somutlaştırma yapılmadan genel bir alan kullanım kararı olan "Belediye Hizmet Alanı" olarak getirilen plan karar bağlamında 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin imar mevzuatına, planlama esasları ve hukuka uygun olmadığı anlaşıldığından, istinafa konu kararın bu kısımda hukuki isabet bulunmamış olup, bu kısma yönelik istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle;

1-İstinaf başvurusunun, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/12/2020 tarih ve 856 sayılı kararı ve bu karara yapılan itirazın reddine dair Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/02/2021 tarih ve 163 sayılı karar bakımından REDDİNE,

2-İstinaf başvurusunun, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Serik Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarihli 51 sayılı karar bakımından KABULÜNE, Mahkeme kararının bu kısma ilişkin kısmının KALDIRILMASINA, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Serik Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarihli 51 sayılı kararın iptaline,

3-Mahkeme kararının davalı idareler lehine vekalet ücretine hükmedilmesine ilişkin kısmı hariç yargılama giderlerine ilişkin kısmının KALDIRILMASINA,

4-Aşağıda dökümü yapılan davacı tarafından karşılanan dava ve istinaf aşamalarına ait toplam 6.106,50-TL yargılama giderinin haklılık oranına göre taksiren belirlenen 3.053,25-TL'lik kısmının davalı idarelerden müştereken ve müteselsilen alınarak davacıya verilmesine, kalan yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 10.500,00 TL avukatlık ücretinin davalı idarelerden müştereken ve müteselsilen alınarak davacıya verilmesine,

5- Artan posta ücretinin talep edilmesi halinde derhal, talep edilmemesi halinde ise kararın kesinleşmesinden sonra mahkemesince resen istinaf başvurusunda bulunan davacıya iadesine, 2577 sayılı Kanunun 46/1-f. maddesi uyarınca **kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere,** 19/10/2023 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan
FARUK SAĞLAM
43023

Üye
DOÇ. DR.HÜSEYİN BİLGİN
42970
X

Üye
ÖZGÜR BOZKURT
167877



T.C.
KONYA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
2. İDARİ DAVA DAİRESİ

Esas No : 2022/2149

Karar No : 2023/2203

YARGILAMA GİDERLERİ

Dava Aşaması (Davacı):

Başvurma Hırcı	: 59,30-TL
Karar Hırcı	: 59,30-TL
Vekalet Hırcı	: 8,50-TL
YD Hırcı	: 97,70-TL
Y.D İhtiraz Hırcı	: 162,10-TL
Keşif Hırcı	: 571,90-TL
Keşif ve Yol Masrafı	: 3.900,00-TL
Posta Ücreti	: 347,00-TL
TOPLAM	: 5.205,80-TL

İSTİNAF YARGILAMA GİDERLERİ

(Davacı):

İstinaf Başvuru Hırcı	: 220,70-TL 80,70
Posta Ücreti	: 680,00-TL
TOPLAM	: 900,70-TL

at/20/10/2023

KARŞI OY :

İstinaf başvurusuna konu Mahkeme kararı ve dayandığı gerekçe, hukuk ve usule uygun olup, kararın kaldırılmasını gerektirecek bir neden bulunmadığından, istinaf başvurusunun tamamen reddine karar verilmesi gerektiği görüşüyle, çoğunluk kararının istinaf başvurusunun kısmen kabulü yönündeki kısmına katılmıyorum.

Üye
DOÇ. DR.HÜSEYİN BİLGİN
42970





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Serik Belediyesi
Mahalle : Cumalı
Ölçek : 1/1000
Ada/Parsel : 3086 ada (eski 182 ada 1 parsel)
Alan : 37500 m²

Serik Belediye Meclisinin 04.01.2024 tarihli ve 12 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nin 2022/2149 Esas ve 2023/2203 sayılı karar numarası doğrultusunda hazırlanan Cumalı Mahallesi 3086 adaya (eski 182 ada 1 parsel) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 152. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlamaya konu alan yürürlükte bulunan Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" ve 1/25000 Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı" ve "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlıdır. Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Mevcut Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Kamu Hizmet Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır.

Plan açıklama raporu incelendiğinde; Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alan Mahkeme kararından dolayı plansız alan olarak tanımlanmaktadır.

Planlama çalışması ile Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nin 2022/2149 Esas ve 2023/2203 sayılı kararında alanda planlanan Belediye Hizmet Alanının özgülendiği gerekçesi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline karar vermiştir.

Bu kapsamda planlama alanı içerisinde "Yerleşik Konut alanı", "Ticaret Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)", "Trafo Alanı" ve "Park Alanı" önerilmektedir. Alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir;

Alan Kullanım Tablosu	
Kullanım Fonksiyonu	Alan (m ²)
Yerleşik Konut Alanı	1527.00
Ticaret Alanı	11388.00
Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)	2758.00
Resmi Kurum Alanı	13236.00
Park	1675.00
Trafo Alanı	151.00
Yol	6727.00
Toplam	37462.00

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.01.2024

Melike ÜRE
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr